Wohn- und Nutzfläche

Beim zuständigen Kreisbauamt Bad Hersfeld sowie bei der Stadt Bebra konnte eine Teilbauakte zum Objekt ausfindig gemacht werden. Das Bewertungsobjekt konnte bei der Ortsbesichtigung ausschließlich von außen im Bewertungsumfang in Augenschein genommen werden. Die Berechnungen für die Wohn- und Nutzfläche aus den Grundriss-Skizze (Maße aus der Abzeichnung der Flurkarte) entnommen und überschlägig mit Umrechnungsparametern als Plausibilisierung ermittelt. Die in diesem Gutachten aufgeführten Massen und Berechnungen dienen nur der Wertfindung des im Auftragsthema genannten Zwecks der Wertermittlung und dürfen daher nicht ungeprüft für andere Zwecke genutzt werden. Unterschiede zu den tatsächlichen Massen und ermittelten Größen sind daher ggf. möglich. Dies wirkt sich jedoch nicht wesentlich auf das Ergebnis des Gutachtens aus. Die Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche wird anhand der Grundriss - Skizzen in Anlehnung der Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. IS. 2346) bzw. DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung) ermittelt.

Wohn- und Nutzfläche

Einfamilienfachwerkhaus

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungs-faktor *
Kellergeschoss	58,91	59	0 %	44	---	0,75
Erdgeschoss	58,52	59	0 %	---	47	0,80
Obergeschoss	58,52	59	0 %	---	47	0,80
Dachgeschoss	58,52	59	0 %	35	---	0,60
gesamt rd.	**234**	**236**	**0 %**	**79**	**94**	**0,78**

* Der Umrechnungskoeffizient für das Einfamilienfachwerkhaus, für das Erd- und Obergeschoss mit 0,80 und für das Dachgeschoss mit 0,60 ermittelt und für das Kellergeschoss wird der Ansatz mit 0,75 gewählt.

Nutzfläche

Nebengebäude

Berechnung der Nutzfläche anhand der Brutto-Grundfläche

Geschoss	BGF	Fläche rd.	Abzug	Nutzfläche rd.	Wohnfläche rd.	Umrechnungs-faktor *
Garage 10 a	15,00	15,00	0 %	12	---	0,80
Gartenahaus 10 b	26,00	26,00	0 %	21	---	0,80
Anbau Garten-haus 10 c	19,00	19,00	0 %	15	---	0,80
Zwischenbau 10 d	10,00	10,00	0 %	8	---	0,80
gesamt rd.	**70**	**70**	**0 %**	**56**	**---**	**0,80**

* Der Umrechnungskoeffizient für die Nebengebäude, wird im Schnitt mit 0,80 ermittelt .

Anmerkung:

Die ermittelten Ergebnisse für die Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Gebäude Grundfläche entnommen. In die weiteren Berechnungen fließen daher für;

Einfamilienfachwerkhaus;	Wohnfläche	94 m²,
	Nutzfläche	79 m²
Nebengebäude;	Nutzfläche	56 m²;